Dosarul nr.2r-66/24 (2-21185025-03-2r-01032024)
Judecătoria Bălţi, sediul central,
Judecător Natalia Costaş

CURTEA DE APEL BĂLŢI
DECIZIE

20 mai 2024 municipiul Bălţi

Colegiul Civil şi de contencios administrativ
Al Curţii de Apel Bălţi

Instanţa compusă din:
Preşedintele colegiului: Elena Grumeza,
Judecătorii: Natalia Chircu şi Dumitru Corolevschi,
examinând, fără citarea părţilor, recursul declarat de reprezentantul Tamarei Purciuc, avocatul Denis Duca împotriva încheierii judecătoriei Bălţi, sediul central din 05 februarie 2024 de respingere a cererii de substituire a măsurilor de asigurare în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL"D-Invest-62" în proces de faliment simplificat către Tamara Purciuc, intervenient accesoriu notar public Corina Pădurari privind declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare cu repunerea părţilor în poziţia iniţială,

a constatat:

Poziţia instanţei de fond:

1. La 15 decembrie 2021 SRL "D-Invest-62" în proces de faliment simplificat a înaintat cerere de chemare în judecată către Tamara Purciuc, intervenient accesoriu notar public Corina Pădurari privind declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 6030 din 06.09.2018 încheiat între SRL "D-Invest-62" şi Tamara Purciuc cu repunerea părţilor în poziţia iniţială.
2. Ulterior, la data de 14 martie 2022 reclamantul SRL "D-Invest-62" a depus cerere privind numirea expertizei în procesul civil care a fost concretizată prin cererea din 08.06.2022.
3. Prin încheierea instanţei de fond din 14 iunie 2022 a fost admisă cererea reprezentantului reclamantului cu privire la numirea expertizei tehnice în domeniul construcţiilor, procesul civil fiind suspendat până la prezentarea în instanţă a raportului de expertiză.
4. Prin cererea din 05 iulie 2022 reclamantul SRL "D-Invest-62", în proces de faliment simplificat, a depus cerere privind reluarea examinării cauzei în partea ce ţine de aplicarea măsurilor de asigurare a acţiunii prin aplicarea sechestrului asupra bunului imobil situate în *****.
5. Prin încheierea din 05 iulie 2022 a judecătoriei Bălţi, sediul central s-a dispus admiterea cererii înaintată de reprezentantul reclamantului SRL „D-Invest-62", în procedura falimentului simplificat, cu privire la aplicarea măsurilor de

asigurare pe cauza civilă pendinte. A fost dispusă aplicarea sechestrului pe bunurile imobile ce aparţin cu drept de proprietate pârâtei Tamara Purciuc, şi anume: teren (modul de folosinţă - pentru construcţii) cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,0909 ha; construcţie (modul de folosinţă - constructive comerciale, prestarea serviciilor) cu nr.cadastral *****, cu suprafaţa de 326,0 m.p.; construcţie (modul de folosinţă - constructive comerciale, prestarea serviciilor) cu nr.cadastral ***** cu suprafaţa de 51,2 m.p.; construcţie (modul de folosinţă - constructive comerciale, prestarea serviciilor) cu nr.cadastral *****, cu suprafaţa de 52,7 m.p. situate în ***** *****.

6. Prin încheierea instanţei de fond din 14 iunie 2022 a fost admisă cererea reprezentantului reclamantului cu privire la numirea expertizei tehnice în domeniul construcţiilor, procesul civil fiind suspendat până la prezentarea în instanţă a raportului de expertiză.
7. Prin încheierea instanţei de fond din 29 septembrie 2022 s-a reluat procesul civil.
8. Prin încheierea instanţei de fond din 17 octombrie 2022 a fost admisă cererea reprezentantului reclamantului cu privire la numirea expertizei tehnice în domeniul construcţiilor, procesul civil fiind suspendat până la prezentarea în instanţă a raportului de expertiză.
9. La data de 20 noiembrie 2023 reprezentantul Tamarei Purciuc, Denis Duca a depus o cerere cu privire la reluarea procesului civil şi substituirea formei de asigurare a acţiunii.
10. Prin încheierea instanţei de fond din 14 decembrie 2023 cererea depusă de avocatul Denis Duca cu privirea la substituirea măsurilor de asigurare aplicate prin încheierea din 05 iulie 2022 a fost respinsă.
11. Prin cererea din 22 decembrie 2023 reprezentantul Tamarei Purciuc, avocatul Denis Duca a depus în mod repetat cerere de reluare a procesului civil şi substituirea măsurii asiguratorii aplicate prin încheierea din 05 iulie 2022 cu obligarea de a nu înstrăina bunul imobil, sau alta mai puţin restrictivă decât sechestrul.
12. În motivarea cererii a indicat că pârâta nu are interes să transmită dreptul de proprietate, or, dacă ar fi avut aşa intenţie, dânsa putea să o facă după ce a fost înaintată prezenta cerere de chemare în judecată, deci timp de 8 luni, ştiind deja intenţiile reclamantului nu a întreprins acţiuni de înstrăinare a bunului imobil, ceea ce demonstrează buna sa credinţă. Susţine că, există şi alte măsuri de asigurare care ar asigura motivele admiterii măsurilor asiguratorii de neînstrăinare a bunului şi anume interdicţia de a înstrăina bunul imobil respectiv, care la fel se înregistrează în registrul bunurilor imobile şi este opozabil terţilor pentru o eventuală invocare a dobânditorului de bună-credinţă.
13. Consideră că măsura de asigurare aplicată asupra bunului imobil – sechestru, este una exagerată la moment, odată ce a fost și inspectat bunul imobil de către

experţi, poate fi substituită cu o altă măsură asiguratorie care va asigura un echilibru tuturor părţilor în proces nu numai a reclamantului dar şi a pârâtei.

14. A mai declarat că, contractul de locaţiune în privinţa bunurilor imobile înregistrate cu drept de proprietate după familia Purciuc a fost înregistrat la organul cadastral, al cărui termen expiră la 31.12.2023. Totodată, este cererea locatarului din 31.10.2023 cu privire la prelungirea termenului contractului de locaţiune pe un termen de 5 ani.
15. Solicită substituirea măsurii de asigurare sechestru, cu obligarea de a nu înstrăina bunul imobil.
16. Prin încheierea din 09.01.2024 s-a dispus reluarea procesului doar în latura soluţionării cererii privind substituirea formei de asigurare a acţiunii.
17. Prin încheierea instanţei de fond din 09 ianuarie 2024 s-a reluat procesul civil doar în latura soluţionării cererii cu privire la substituirea formei de asigurare.
18. Prin încheierea din 05 februarie 2024 a judecătoriei Bălţi, sediul central s-a respins cererea depusă de reprezentantul pârâtei Tamara Purciuc, avocatul Denis Duca cu privire la substituirea măsurilor de asigurare aplicate prin încheierea din 05 iulie 2022.

Solicitarea recurentului:

19. Invocând netemeinicia încheierii instanţei de fond din 05 februarie 2024 de respingere a cererii de substituire a măsurilor de asigurare, la 21 februarie 2024 reprezentantul Tamarei Purciuc, avocatul Denis Duca a declarat recurs prin care a solicitat admiterea recursului, casarea integral a încheierii, cu soluţionarea prin decizie a problemei în fond şi implicit substituirea măsurii asiguratorii aplicate prin încheierea din 05 iulie 2022 cu obligarea de a nu înstrăina bunul imobil, sau alta mai puţin restrictive decât sechestrul.

Argumentele părţilor:

20. În motivarea recursului se invocă că, circumstanţele care au determinat pârâta să se adreseze cu cererea privind substituirea măsurii sunt motivate şi probate, iar argumentul instanţei precum că pârâta ar putea încheia acord adiţional la contractul de locaţiune denotă examinarea superficială a cererii, or, chiar dacă va fi modificat contractul de locaţiune prin acord adiţional pentru a fi opozabil terţilor acesta acord la fel urmează a fi notat în registrul bunurilor imobile, ceea ce este imposibil deoarece este aplicat sechestrul de către instanţa de judecată. Temeiurile pentru care a fost aplicată măsura de asigurare a sechestrului nu mai este actuală şi lezează drepturile recurentei de a culege fructele reieşind din proprietatea care o are. Mai munt, odată ce a fost efectuată deja şi expertiza, a fost evaluat bunul deci nu mai este actuală şi necesară măsura asiguratorie sub formă de sechestru.

Aprecierea instanţei de recurs:

21. Analizând legalitatea şi temeinicia încheierii atacate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs şi a materialelor din dosar, Colegiul Civil consideră

recursul întemeiat şi care urmează a fi admis cu casarea încheierii contestate şi soluţionarea problemei în fond din următoarele motive.

22. Instanţa de recurs reiterează prevederile art. 425 CPC, care statuează expres că, termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii.
23. Potrivit materialelor cauzei, rezultă cu certitudine că, încheierea motivată recurată a fost expediată în adresa reprezentantului recurentei Tamara Purciuc, avocatul Denis Duca la 08 februarie 2024 (f.d. 216), iar cererea de recurs a fost declarată la data de 21 februarie 2024, prin urmare în termenul legal de 15 zile de la momentul comunicării.
24. Astfel, prin prisma art. 425 CPC instanţa de recurs constată că recursul a fost declarat în termen.
25. În conformitate cu art. 426 alin. 3) Codul de procedură civilă, recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 2 luni într-un complet din 3 judecători, pe baza copiei certificate sau electronice a dosarului, pe baza recursului şi a referinţei la recurs, fără examinarea admisibilităţii şi fără participarea părţilor.
26. Conform art. 427 lit. „c" CPC al RM instanţa de recurs după ce examinează recursul împotriva încheierii este în drept să admită recursul şi să caseze integral sau parţial încheierea, soluţionând prin decizie problema respectivă.
27. Examinând argumentele recursului în raport cu circumstanţele cauzei, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălţi conchide că recursul declarat de reprezentantul recurentei Tamara Purciuc, avocatul Denis Duca urmează a fi admis din următoarele considerente.
28. Din materialele cauzei rezultă că, la data de 15 decembrie 2021, reclamantul SRL"D-Invest-62" în proces de faliment simplificat a înaintat cerere de chemare în judecată către Tamara Purciuc, intervenient accesoriu notar public Corina Pădurari privind declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare cu repunerea părţilor în poziţia iniţială.
29. Prin încheierea instanţei de fond din 05 iulie 2022 s-a admis cererea înaintată de reprezentantul reclamantului SRL"D-Invest-62", în proces de faliment simplificat, cu privire la aplicarea măsurilor de asigurare în prezenta cauză civilă. Astfel a fost aplicat sechestrul pe bunurile imobile ce aparţin cu drept de proprietate pârâtei Tamara Purciuc şi anume: teren (modul de folosinţă - pentru construcţii) cu nr. cadastral *****, cu suprafaţă de 0,0909 ha; construcţie (modul de folosinţă - constructive comerciale, prestarea serviciilor) cu nr.cadastral *****, cu suprafaţa de 326,0 m.p.; construcţie (modul de folosinţă - constructive comerciale, prestarea serviciilor) cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 51,2 m.p.; construcţie (modul de folosinţă - constructive comerciale, prestarea serviciilor) cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 52,7 m.p. situate în ***** *****.
30. Prin încheierile instanţei de fond din 14 iunie 2022 şi 17 octombrie 2022 s-a dispus numirea expertizei tehnice în domeniul construcţiilor pe prezenta cauza

civilă, precum şi solicitarea de la ASP a dosarului cadastral pe bunul imobil cu nr. cadastral ***** amplasat în *****.

31. La data de 20 noiembrie 2023 reprezentantul Tamarei Purciuc, avocatul Denis Duca a depus o cerere cu privire la substituirea formei de asigurare a acţiunii cu interdicţia de înstrăinare a bunului imobil, care prin încheierea instanţei de fond din 14 decembrie 2023 a fost respinsă.
32. Ulterior, la data de 22 decembrie 2023 reprezentantul Tamarei Purciuc, avocatul Denis Duca a depus în mod repetat cerere cu privire la substituirea formei de asigurare a acţiunii.
33. Drept urmare, prin încheierea judecătoriei Bălţi, sediul central din 05 februarie 2024 cererea depusă de avocatul Denis Duca privind substituirea măsurilor de asigurare aplicate prin încheierea din 05 iulie 2022 a fost respinsă.
34. Nefiind de acord cu încheierea nominalizată, reprezentantul recurentei Tamara Purciuc, avocatul Denis Duca a contestat-o cu recurs.
35. La caz, Colegiul civil reţine că, instanţa de fond în mod eronat a respins cererea înaintată de avocatul Denis Duca privind substituirea măsurilor de asigurare aplicate prin încheierea din 05 iulie 2022.
36. Conform prevederilor art.175 alin.1),2) CPC, (1) În vederea asigurării acţiunii, judecătorul sau instanţa este în drept: a) să pună sechestru pe bunurile sau pe sumele de bani ale pârâtului, inclusiv pe cele care se află la alte persoane; a^{1}) să noteze acţiunea în registrele de publicitate prevăzute de lege, în raport cu drepturile pârâtului; b) să interzică pârâtului săvârşirea unor anumite acte; c) să interzică altor persoane săvârşirea unor anumite acte în privinţa obiectului în litigiu, inclusiv transmiterea de bunuri către pârât sau îndeplinirea unor alte obligaţii faţă de el; d) să suspende vânzarea bunurilor sechestrate în cazul intentării unei acţiuni de ridicare a sechestrului de pe ele (radierea din actul de inventar); e) să suspende urmărirea, întemeiată pe un document executoriu, contestat de către debitor pe cale judiciară. (2) Judecătorul sau instanţa dispune, la cererea participanţilor la proces, aplicarea şi a altor măsuri de asigurare a acţiunii care să corespundă scopurilor specificate la art.174. Pot fi admise concomitent mai multe măsuri de asigurare a acţiunii dacă valoarea bunurilor sechestrate nu depăşeşte valoarea acţiunii.
37. Art. 179 alin.1) CPC prevede că, la cererea participanţilor la proces, se admite substituirea unei forme de asigurare a acţiunii printr-o altă formă.
38. În contextul dispoziţiilor legale citate, Colegiul civil reţine că substituirea unei forme de asigurare a acţiunii printr-o altă formă de asigurare poate fi determinată de anumite circumstanţe, care pot afecta interesele legitime ale participanţilor la proces.
39. Astfel, partea poate solicita substituirea unei forme de asigurare a acţiunii printr-o altă formă dacă măsura de asigurare a acţiunii aplicată iniţial afectează substanţial drepturile părţii.

40. La caz, pârâta-recurenta Tamara Purciuc solicită substituirea formei de asigurare a acţiunii aplicată prin încheierea instanţei de fond din 05 iulie 2022, la caz - aplicarea sechestrului pe bunurile imobile ce aparţin cu drept de proprietate pârâtei Tamara Purciuc, printr-o altă formă.
41. În sensul dat Colegiul civil reţine că, la materialele cauzei se regăseşte copia contractul de locaţiune încheiat între Tamara Purciuc în calitate de Locator şi ***** în calitate de locatar în privinţa bunurilor imobile înregistrate cu drept de proprietate după familia Purciuc care a fost înregistrat la organul cadastral la data de 14 septembrie 2018, al cărui termen a expirat la 31 decembrie 2023 (f.d.168-171).
42. În sensul dat Colegiul civil reliefă că recurenta a menţionat că, prin cererea din 31 octombrie 2023 s-a solicitat prelungirea contractului de locaţiune în aceleaşi condiţii pe un termen de 5 ani de la 01 ianuarie 2024 şi până la 31 decembrie 2028.
43. Faptul dat este confirmat prin cererea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor din 26 ianuarie 2024, prin care s-a respins cererea de înregistrare a bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor *(notarea în registrul bunurilor imobile a contractului de locaţiune din 01.01.2024 asupra bunurilor imobile amplasate în *****,)* depusă de SRL "Antoles-Com"*,* ca urmare a faptului că pe bunurile imobile nominalizate este aplicat sechestru în baza încheierii judecătoriei Bălţi din 05.07.2022 (f.d.207).
44. Prin urmare, în cazul în care în privinţa bunurilor imobile înregistrate cu drept de proprietate după Tamara Purciuc situate în *****, ***** şi anume: teren cu nr. cadastral *****; construcţie cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 326,0 m.p.; construcţie cu nr. cadastral *****.*****; construcţie cu nr. cadastral *****, a fost aplicat sechestru prin încheierea din 05 iulie 2022, se lezează substanţial drepturile recurentei de a culege fructele cum ar fi chiriile, arendele sau alte valorificări, reieşind din proprietatea pe care o deţine.
45. În această ordine de idei se constată cu certitudine faptul că, prin măsurile de asigurare a acţiunii aplicate prin încheierea instanţei de fond din 05 iulie 2022 se produc pagube iremediabile recurentei şi se lezează drepturile acesteia.
46. Totodată Colegiul civil reţine, chiar şi în cazul în care contractual de locaţiune ar fi fost modificat prin acordul adiţional, fiind modificat termenul contractului pentru a fi opozabil terţilor, acest acord la fel ar urma a fi notat în Registrul Bunurilor Imobile, fapt care este imposibil de executat la moment ca urmare a sechestrului aplicat prin încheierea din 05 iulie 2022.
47. În circumstanţele expuse, Colegiul Civil şi de contencios administrativ consideră necesar să admită recursul, să caseze integral încheierea judecătoriei Bălţi, sediul Central din 05 februarie 2024, cu emiterea unei noi soluţii prin care să fie admisă cererea înaintată de Tamara Purciuc privind substituirea formei de asigurare a acţiunii.
48. În temeiul art.427 lit. „c" CPC al RM, colegiul civil

Decide:

Admite cererea de recurs declarată de reprezentantul Tamarei Purciuc, avocatul Denis Duca;

Casează integral încheierea judecătoriei Bălți, sediul central din 05 februarie 2024 și emite una nouă prin care:

Admite cererea înaintată de Tamara Purciuc privind substituirea formei de asigurare a acțiunii.

Substituie măsurile de asigurare aplicate de judecătoria Bălți, sediul central prin încheierea din 05 iulie 2022 și anume:

Substituie sechestrul cu *interdicția de înstrăinare a bunurilor imobile* ce aparțin cu drept de proprietate Tamarei Purciuc și anume: *teren cu nr.cadastral *****, cu suprafața de 0,0909 ha; construcție cu nr.cadastral *****, cu suprafața de 326,0 m.p.; construcție cu nr.cadastral ***** cu suprafața de 51,2 m.p.; construcție cu nr.cadastral *****, cu suprafața de 52,7 m.p. situate în ***** *****.*

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele colegiului,
Judecător **Elena Grumeza**

Judecătorii **Natalia Chircu** **Dumitru Corolevschi**